

Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zur Vorlage Rainallee 43 und 45, Küchen-/Bad-sanierung und Ersatz der Fenster, Investitionskredit (Nr. 06-10.225)

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen liess sich an insgesamt drei Sitzungen vom zuständigen Gemeinderat Bürgermeier sowie den Herren Hammer und Krähenbühl über die Vorlage sowie über die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Liegenschaften orientieren. Am 23. September 2010 nahm sie einen Augenschein vor Ort vor und konnte bei dieser Gelegenheit die Hauswartwohnung besichtigen.

1. Rohrer-Studie und Liegenschaftsbewertungen

Wie für jede andere gemeindeeigene Liegenschaft besteht auch für die Rainallee 43 und 45 eine strategische Unterhaltsplanung, die sog. Rohrer-Studie. Die Rohrer-Studie, welche 2007 aktualisiert wurde, hat zum Ziel, den technischen Unterhalt der verschiedenen Liegenschaften zu überprüfen und den aus ökonomischer Sicht optimalen Instandsetzungszeitpunkt zu bestimmen. Die Studie ist auf einen Zyklus von 20 Jahren ausgelegt. Für die Rainallee terminiert die Rohrer-Studie die Instandsetzung der Bauteile wie folgt: Fenster im 2010 zu CHF 119'000; Sanitär im 2014 zu CHF 96'000; Innenausbau 1 im 2017 zu CHF 464'000; Elektro im 2018 zu CHF 98'000; Steildach im 2022 zu CHF 63'000. Bei der Sanierung der aktuellen Vorlage werden neben dem gemäss Rohrer-Studie „fälligen“ Fensterersatz auch die Bäder und Küchen einbezogen. Somit werden die für die Jahre 2014 und 2017 terminierten Instandsetzungen vorgezogen. Da diesbezüglich noch nicht genügend Rückstellungen „angespart“ werden konnten, kommt es zu einer Belastung beim Liegenschaftsertrag.

Neben der Rohrer-Studie werden die Liegenschaften alle vier Jahre einer externen Bewertung unterzogen. Eine solche wurde per 14. August 2010 nach der sog. DCF-Methode durch einen externen Schätzer erstellt. Die DCF Bewertung, die im Sinne einer Empfehlung eine Richtung für die Bewirtschaftung von Liegenschaften vorgibt, richtet ihren Fokus auf Marktpreise. Es geht darum, das Maximum aus einer Liegenschaft heraus zu holen. In Anlehnung an diese Bewertung ist die Verwaltung bestrebt, die Mietzinse sukzessive an Marktpreise heranzuführen, wobei das Ziel nicht darin besteht, das Maximum heraus zu holen.



2. Liegenschaft und Autoeinstellhalle

Anlässlich eines Augenscheins konnte sich die Kommission einen Überblick über den Zustand der Liegenschaft, der Wohnungen und der Autoeinstellhalle machen.

Sowohl Gebäude wie auch Wohnungen hinterlassen einen guten Eindruck. Sie erscheinen in einem gut unterhaltenen Zustand. Es ist aber auch festzustellen, dass die vom Sanierungsvorhaben betroffenen Gebäudeteile Fenster, Küchen und Bäder am Ende ihrer Nutzungsperioden stehen und ein diesbezüglicher Erneuerungsbedarf besteht. Gemäss Informationen des Liegenschaftsverwalters, Beat Krähenbühl, sowie des Hauswarts haben die Mieter zum Teil auch eigene Investitionen getätigt, wie das Verlegen eines Parkettbodens, Erweiterung von Küchenmöbel, etc.

Die Kommission nahm die Gelegenheit wahr und liess sich von den Herren Hammer und Krähenbühl auch über die Autoeinstellhalle und deren Zustand vor Ort orientieren. Die Autoeinstellhalle hinterlässt an und für sich keinen sanierungsbedürftigen Eindruck, obwohl an gewissen Stellen Wassereintritt festzustellen ist. Wie die Kommission erfahren hat, wurden in Bezug auf den baulichen Zustand der Autoeinstellhalle drei Expertisen in Auftrag gegeben, wobei die Erste einen Sanierungsbedarf erkannte, die Zweite und Dritte hingegen keine entsprechende Notwendigkeit feststellten. In diesem Zusammenhang ist anzufügen, dass erst nach Vorliegen der ersten Expertise Kernbohrungen durchgeführt wurden und die zweite und dritte Expertise in Kenntnis der Resultate dieser Kernbohrungen erfolgten.

3. Diskussionen in der Sachkommission

Mietzinse

Die Kommission konnte Einblick in das Portfolio der Liegenschaften im Finanzvermögen nehmen. Dabei stellte sie fest, dass die Mietzinse äusserst moderat sind und am untersten Rand im Vergleich zu den Marktmieten liegen, auch wenn eine Anhebung in den letzten Jahren erfolgt ist. Die Kommission ist sich aber auch bewusst, dass diese Mietzinse sowohl aus rechtlichen Gegebenheiten wie auch politischen Erwägungen nicht von heute auf morgen an die Marktmieten herangeführt werden können. Bei der Mietzinspolitik handelt es sich um eine Thematik, die grundsätzlich und unter Einbindung der politischen Erörterung geprüft und diskutiert werden muss. Die Kommission kommt zum Schluss, dass die Diskussion um die Mietzinspolitik der Gemeinde unabhängig und getrennt von dieser Vorlage angegangen werden muss und den Entscheid hinsichtlich der Sanierung der Rainallee 43 und 45 nicht beeinflussen darf. Sie beschliesst deshalb, die Mietpolitik der Gemeinde im Allgemeinen und die Zuteilung einzelner Liegenschaften zum Finanzvermögen im Besonderen weiter zu verfolgen und zu überprüfen.



Einige Mitglieder bemängeln, dass beim vorliegenden Sanierungsvorhaben dem Aspekt der energetischen Sanierung zu wenig Beachtung geschenkt worden sei. Das isolierte Ersetzen von Fenstern bringe keine oder zu wenige Fortschritte hinsichtlich Energieeinsparung, da kalte Luft über die nicht sanierten Gebäudeteile in die Wohnung einfließen würde. Zudem blieben die Probleme mit den bestehenden Terrassen hinsichtlich Wärme-/Kältebrücken bestehen. Sie kritisieren, dass ein Konzept, bei welchem in einem ersten Schritt eine energetische Sanierung und in einem zweiten Schritt der Innenausbau durchgeführt würde, offensichtlich nicht geprüft worden sei.

Die Herren Hammer und Krähenbühl bestätigten, dass ein solches Konzept nicht in der Tiefe geprüft worden sei, wiesen aber auch darauf hin, dass im Jahre 1994 giebelseitig eine Wärmedämmung vorgenommen worden sei und die übrigen Fassadenbereiche hauptsächlich aus Fensterfronten bestünden. Andere Kommissionsmitglieder stützen das Vorgehen der Verwaltung und verweisen auf die Rohrer-Studie, die bis ins Jahr 2022 keine zusätzlichen energetischen Sanierungen empfehle. Da auch diese Studie von Fachleuten ausgearbeitet worden sei, sei nicht ohne Not von ihr abzuweichen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass eine sinnvolle energetische Sanierung, die auch Wärmebrücken verhindern würde, eine bauliche Abtrennung und ein Neuanbau der Balkone ohne Anbindung an die Gebäudefassade voraussetzen würden. Diese Massnahmen würden wesentlich über das heutige Sanierungsvorhaben hinausgehen. Zudem würde eine vorgezogene energetische Sanierung aus finanziellen Gründen zur Folge haben, dass zuerst ein neues Konzept erarbeitet und der Innenausbau um Jahre aufgeschoben werden müsste. Der Augenschein habe aber gezeigt, dass sowohl hinsichtlich der Fenster wie auch hinsichtlich der Küchen und Bäder ein Erneuerungsbedarf bestehe.

Abriss und Neubau

Die Kommission diskutierte auch die Option eines Abrisses der bestehenden Liegenschaften und Neubaus. Die Mehrheit kam aber zum Schluss, dass dies keine wirkliche Option sei. Zu vieles spreche dagegen: Der aktuelle Zonenplan (ein Teil der Liegenschaft liegt in der Grünzone), das Alter der Liegenschaften (Baujahr 1966), mietrechtliche Aspekte (Leerkündigung) sowie auch finanzielle Aspekte. Die Kommission ist allerdings der Meinung, dass im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision zu prüfen sei, ob die Bauzone auf dieser Parzelle erweitert werden könne oder ob allenfalls eine Landumlegung oder Landabtausch möglich wären.



4. Beschlussfassung und Antrag

Die Sachkommission stimmt mit fünf Stimmen bei zwei Enthaltungen der Vorlage zu.

Sie beantragt dem Einwohnerrat folgende Beschlussfassung: „Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und seiner Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) für die Küchen- und Badsanierung sowie den Ersatz der Fenster in den beiden Liegenschaften Rainallee 43 und 45 einen Investitionskredit von CHF 1'535'000. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, 13. Oktober 2010

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Zappalà', written over a horizontal line.

Andreas Zappalà, Präsident